

HRVATSKI SABOR

1389

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE

Prolašavam Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 30. svibnja 2014. godine.

Klasa: 011-01/14-01/89

Urbroj: 71-05-03/1-14-2

Zagreb, 5. lipnja 2014.

Predsjednik
Republike Hrvatske
Ivo Josipović, v. r.

ZAKON

O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE

GLAVA I.

OSNOVNE ODREDBE

Predmet Zakona

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuje sustav izvlaštenja, način utvrđivanja interesa Republike Hrvatske u tom sustavu, tijela nadležna za provedbu postupka izvlaštenja, pripremne radnje i postupak izvlaštenja, način određivanja naknade za izvlaštene nekretnine, način određivanja naknade za nekretnine koje se po posebnom propisu smatraju izvlaštenima te druga pitanja s tim u vezi.

Predmet izvlaštenja

Članak 2.

(1) Nekretnina se može izvlastiti, ako posebnim zakonom nije drukčije propisano, kada je to potrebno radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske, kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine, za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način.

(2) Nekretnina se u smislu stavka 1. ovog članka može izvestiti radi izgradnje građevine ili izvođenja radova gospodarske infrastrukture, groblja i drugih objekata komunalne infrastrukture, zdravstvenih, prosvjetnih, kulturnih i sportskih građevina, industrijskih, energetskih, vodnogospodarskih, prometnih i objekata elektroničkih komunikacija, građevina za potrebe hrvatskog pravosuđa, vojske i policije te istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga.

(3) Nekretnina se u smislu stavka 1. ovog članka može izvestiti i kad je to potrebno radi izgradnje drugih građevina ili izvođenja drugih radova određenih uredbom Vlade Republike Hrvatske od državnog i područnog (regionalnog) značaja ili radi provedbe strateških projekata koje je Vlada Republike Hrvatske proglasila strateškim investicijskim projektima.

Korisnik izvlaštenja

Članak 3.

Izvlaštenje se može provesti u korist fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: korisnik izvlaštenja).

Svrha izvlaštenja

Članak 4.

Izvlaštenjem korisnik izvlaštenja stječe pravo koristiti nekretninu u svrhu radi koje je izvlaštenje provedeno.

Potpuno izvlaštenje

Članak 5.

(1) Izvlaštenjem nekretnina postaje vlasništvo korisnika izvlaštenja (potpuno izvlaštenje).

(2) Potpunim izvlaštenjem prestaju pravo vlasništva prijašnjeg vlasnika i druga prava na toj nekretnini.

Nepotpuno izvlaštenje

Članak 6.

Nepotpunim izvlaštenjem ograničava se pravo vlasništva na nekretnini ustanovljenjem zakupa ili ustanovljenjem služnosti.

Članak 7.

(1) Zakup se može ustanoviti samo ako će se zemljište, s obzirom na svrhu za koju se zakup predlaže, koristiti ograničeno vrijeme, a najviše do pet godina u svrhu istraživanja rudnog i drugog blaga, korištenja kamenoloma, vađenja gline, pijeska i šljunka i slično.

(2) Ako se korištenjem zemljišta na temelju zakupa uništi kultura zemljišta tako da se ono ne može koristiti na dosadašnji način, vlasnik može zahtijevati da se provede potpuno izvlaštenje.

(3) Zahtjev iz stavka 2. ovog članka vlasnik može podnijeti u roku od šest mjeseci od dana prestanka zakupa.

(4) Zahtjev podnesen nakon isteka roka iz stavka 3. ovog članka odbacit će se.

Privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta

Članak 8.

(1) Ako je susjedno zemljište potrebno za smještaj radnika, materijala, strojeva i drugog radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske, na zahtjev korisnika izvlaštenja odredit će se njegovo privremeno uzimanje u posjed.

(2) Privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta iz stavka 1. ovog članka ukinut će se prestankom potrebe zbog koje je određeno, odnosno nakon završetka građenja ili izvođenja radova na glavnoj građevini.

(3) Odredbe ovog Zakona koje se odnose na izvlaštenje nekretnina primjenjuju se i na privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta, ako pojedinim odredbama ovog Zakona nije drukčije propisano.

Pretpostavke za izvlaštenje

Članak 9.

(1) Nekretnina se može izvlastiti nakon što je na način propisan ovim Zakonom utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova.

(2) Izgradnja građevine ili izvođenje radova iz stavka 1. ovog članka mora biti u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom.

Izvlaštenje preostalog dijela nekretnine

Članak 10.

(1) Ako se tijekom postupka potpunog izvlaštenja dijela nekretnine utvrdi da vlasnik nema gospodarskog interesa koristiti preostali dio, na njegov zahtjev izvlastit će se i taj dio.

(2) Pri odlučivanju o zahtjevu za izvlaštenje preostalog dijela nekretnine uzet će se u obzir okolnosti koje će nastati izgradnjom građevine ili izvođenjem radova, a koje su od utjecaja na gospodarski interes vlasnika za korištenje nekretnine kao i smanjenje vrijednosti preostalog dijela nekretnine.

(3) Zahtjev iz stavka 1. ovog članka može se podnijeti do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju o čemu će Ministarstvo odnosno nadležno tijelo poučiti vlasnika nekretnine i pouku obvezno navesti u zapisniku.

Naknada za izvlaštenu nekretninu

Članak 11.

Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

Žurnost postupanja

Članak 12.

Poslovi izvlaštenja su poslovi od interesa za Republiku Hrvatsku, a postupci izvlaštenja su hitni postupci.

GLAVA II.

UTVRĐIVANJE INTERESA REPUBLIKE HRVATSKE

Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske

Članak 13.

(1) Odluku da je izgradnja građevine ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog korisnika izvlaštenja.

(2) Smatra se da je interes Republike Hrvatske utvrđen ako je posebnim zakonom propisano da je izgradnja građevine ili izvođenje radova u interesu Republike Hrvatske.

(3) Odluku o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske izvan slučajeva propisanih člankom 2. stavkom 2. ovog Zakona donosi Vlada Republike Hrvatske uz prethodno mišljenje odbora Hrvatskoga sabora u čijem je djelokrugu promicanje učinkovitog korištenja i uređenja prostora i odbora u čijem je djelokrugu područje usklađivanja i unapređivanja gospodarskog života.

(4) Odluka o utvrđivanju interesa Republike Hrvatske objavljuje se u »Narodnim novinama«.

Prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske

Članak 14.

U prijedlogu za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske mora biti naznačen:

- korisnik izvlaštenja
- građevina za koju se predlaže izgradnja ili izvođenje radova (svrha izvlaštenja)
- vrsta izvlaštenja (potpuno ili nepotpuno)
- nekretnine na kojima će se graditi građevina ili izvoditi radovi (koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom), sa zemljišnoknjižnim i katastarskim podacima
- vlasnik, posjednik i drugi stvarnopravni ovlaštenici na nekretninama na kojima će se graditi građevina ili izvoditi radovi za koje se predlaže utvrđivanje interesa Republike Hrvatske
- obrazloženje interesa Republike Hrvatske da se izgradnja građevine ili izvođenje radova provede upravo na nekretninama koje su obuhvaćene pravomoćnom lokacijskom dozvolom.

Članak 15.

Uz prijedlog za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske mora se podnijeti mišljenje općinskog ili gradskog vijeća i županijske skupštine odnosno Gradske skupštine Grada Zagreba na čijem se području namjerava graditi ili izvoditi radove i pravomoćna lokacijska dozvola.

GLAVA III.

TIJELA NADLEŽNA ZA PROVEDBU POSTUPKA IZVLAŠTENJA

Članak 16.

(1) Postupak u vezi s pripremnim radnjama u svrhu izvlaštenja i postupak izvlaštenja provodi stvarno i mjesno nadležni ured državne uprave odnosno nadležni ured Grada Zagreba (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo).

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove pravosuđa (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) provodi postupak izvlaštenja ako se izvlaštenje provodi radi izgradnje građevine ili izvođenja radova za koje je Vlada Republike Hrvatske donijela odluku o proglašenju strateškog projekta Republike Hrvatske.

Članak 17.

(1) Protiv prvostupanjskog rješenja nadležnog tijela o prijedlogu za izvlaštenje može se izjaviti žalba.

(2) O žalbi iz stavka 1. ovog članka odlučuje Ministarstvo.

(3) Protiv rješenja Ministarstva iz stavka 2. ovog članka može se pokrenuti upravni spor.

Članak 18.

Protiv prvostupanjskog rješenja Ministarstva nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Sufinanciranje sredstava za rad tijela nadležnih za provedbu postupka izvlaštenja

Članak 19.

(1) Sredstava za rad tijela iz članka 16. ovog Zakona na poslovima izvlaštenja dijelom se financiraju iz sredstava korisnika izvlaštenja.

(2) Ministar nadležan za poslove pravosuđa pravilnikom će utvrditi kriterije za određivanje udjela korisnika izvlaštenja u sufinanciranju sredstava za rad tijela iz članka 16. ovog Zakona na poslovima izvlaštenja.

GLAVA IV.

PRIPREMNE RADNJE U SVRHU IZVLAŠTENJA

Članak 20.

Korisnik izvlaštenja može zahtijevati da mu se radi izrade investicijskih elaborata, podnošenja prijedloga za utvrđivanje interesa Republike Hrvatske ili podnošenja prijedloga za izvlaštenje odobri obavljanje potrebnih pripremnih radnji na određenoj nekretnini, kao što su ispitivanje zemljišta, premjeravanje i slično.

Zahtjev za obavljanje pripremnih radnji

Članak 21.

(1) U zahtjevu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji iz članka 20. ovoga Zakona mora se naznačiti svrha radi koje se namjerava predložiti izvlaštenje, nekretnina na kojoj korisnik izvlaštenja namjerava obavljati pripremnje radnje, vlasnik i posjednik nekretnine uz navođenje prebivališta ili sjedišta (adresa), priroda, opseg i svrha radnji, kao i vrijeme njihova trajanja.

(2) O zahtjevu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji iz stavka 1. ovoga članka rješava nadležno tijelo.

Rješenje o odobrenju obavljanja pripremnih radnji

Članak 22.

(1) Ako podnositelj zahtjeva za odobrenje obavljanja pripremnih radnji iz članka 21. stavka 1. ovoga Zakona učini vjerojatnim da su mu takve radnje potrebne u svrhu propisanu ovim Zakonom, nadležno tijelo odobrit će obavljanje pripremnih radnji.

(2) Prilikom donošenja rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji nadležno tijelo vodit će računa o tome da se te radnje ne obavljaju u vrijeme koje je nepogodno za vlasnika nekretnine, s obzirom na kulturu zemljišta i na svrhu za koju on nekretninu koristi.

(3) U rješenju o odobrenju obavljanja pripremnih radnji moraju se navesti:

- pripremnje radnje koje podnositelj zahtjeva može obavljati
- rok u kojem će se odobrene pripremnje radnje obaviti
- obveza vlasnika i posjednika da su dužni dopustiti obavljanje pripremnih radnji.

(4) Rješenjem o odobrenju obavljanja pripremnih radnji ne može se odobriti izvođenje građevinskih ili njima sličnih radova (radovi na postavljanju nastambi za smještaj radnika, građevinskog materijala, izgradnja prilaznih putova i slično).

Članak 23.

(1) Protiv rješenja donesenog o zahtjevu za odobrenje obavljanja pripremnih radnji iz članka 21. stavka 1. ovoga Zakona može se izjaviti žalba.

(2) O žalbi iz stavka 1. ovog članka odlučuje Ministarstvo.

(3) Žalba protiv rješenja o odobrenju obavljanja pripremnih radnji ne odgađa izvršenje rješenja.

Naknada za obavljanje pripremnih radnji

Članak 24.

(1) Vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu za obavljanje pripremnih radnji iz članka 20. ovoga Zakona od korisnika izvlaštenja na čiji zahtjev je odobreno obavljanje pripremnih radnji.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ovog Zakona o postupku i naknadi za privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta.

GLAVA V.

POSTUPAK IZVLAŠTENJA

Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine

Članak 25.

(1) Prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje korisnik izvlaštenja dužan je, putem Ministarstva, odnosno nadležnog tijela, zatražiti osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje (nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja).

(2) Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka izražava se u novcu na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina.

(3) U slučaju ustanovljenja služnosti nalaz i mišljenje vještaka ili procjena procjenitelja mora sadržavati i procjenu vrijednosti ograničenja prava vlasništva u odnosu na cijelu ili pojedini dio nekretnine.

Članak 26.

Uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine korisnik izvlaštenja mora podnijeti pravomoćnu lokacijsku dozvolu.

Članak 27.

(1) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odredit će usmenu raspravu radi određivanja vještačenja ili procjene, bez odgode, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine.

(2) Ako se vlasnik nekretnine odnosno posjednik nekretnine i korisnik izvlaštenja na usmenoj raspravi ne suglase o izboru vještaka ili procjenitelja, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo na istoj raspravi određuje vještaka ili procjenitelja i vrijeme obavljanja očevida.

(3) Ako osoba iz stavka 1. ovog članka nije prisustvovala usmenoj raspravi, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo će je pismeno obavijestiti o vremenu obavljanja očevida.

(4) Troškove vještačenja ili procjene snosi korisnik izvlaštenja.

(5) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dostavit će korisniku izvlaštenja i vlasniku odnosno posjedniku nekretnine nalaz i mišljenje vještaka ili procjenu procjenitelja radi obavijesti.

Prijedlog za izvlaštenje

Članak 28.

(1) Prijedlog za izvlaštenje može podnijeti korisnik izvlaštenja nakon što je po odredbama ovog ili posebnoga zakona utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili za izvođenje radova.

(2) Ako je interes Republike Hrvatske utvrđen odlukom iz članka 13. ovog Zakona, prijedlog za izvlaštenje može se podnijeti u roku od dvije godine.

Sadržaj i isprave uz prijedlog za izvlaštenje

Članak 29.

U prijedlogu za izvlaštenje mora biti naznačen:

- korisnik izvlaštenja
- nekretnina za koju se predlaže izvlaštenje, sa zemljišnoknjižnim i katastarskim podacima
- vlasnik i posjednik nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa), odnosno stvarnopravni ovlaštenici na nekretnini i njihovo prebivalište ili sjedište (adresa)
- građevina ili radovi radi čije se izgradnje odnosno izvođenja radova predlaže izvlaštenje
- podatak o utvrđenom interesu Republike Hrvatske.

Članak 30.

Uz prijedlog za izvlaštenje mora se podnijeti:

- dokaz da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na određenoj nekretnini
- dokaz o utvrđenom interesu Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili izvođenje radova na toj nekretnini
- nalaz i mišljenje vještaka ili procjena procjenitelja o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje
- dokaz da korisnik izvlaštenja ima osigurana posebna sredstva položena u banci, u visini približno potrebnoj za davanje naknade za izvlaštenu nekretninu odnosno dokaz o osiguranoj drugoj odgovarajućoj nekretnini
- dokaz da korisnik izvlaštenja ima osigurana posebna sredstva položena u banci, u visini približno potrebnoj za snošenje svog dijela troška postupka

- pravomoćna lokacijska dozvola za izgradnju građevine ili izvođenje radova na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje
- parcelacijski elaborat ako on nije sastavni dio lokacijske dozvole, a predmet potpunog izvlaštenja je manji od obuhvata zahvata u prostoru koji je određen tom lokacijskom dozvolom.

Članak 31.

Kao dokaz da je korisnik izvlaštenja prethodno s vlasnikom nekretnine pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva određene nekretnine, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na određenoj nekretnini smatrat će se i pokušaj dostave pisane ponude vlasniku nekretnine.

Članak 32.

(1) U slučaju izvlaštenja većeg broja nekretnina (više od deset) i više vlasnika nekretnina (više od deset) korisnik izvlaštenja dužan je dostaviti dokaz o objavi ponude vlasnicima nekretnina.

(2) Ponuda se objavljuje u dnevnom tisku ili na lokalno uobičajen način javnog priopćavanja (radio, televizija, društvene mreže i slično) te sadrži naznaku objekta koji se planira graditi, naznaku katastarskih čestica i katastarskih općina koje su obuhvaćene planom izvlaštenja te visinu tržišne naknade koja se nudi za stjecanje prava vlasništva, ustanovljenja služnosti ili ustanovljenja zakupa na tim nekretninama s rokovima isplate.

Zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama

Članak 33.

Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za izvlaštenje nadležnom sudu dostaviti prijedlog za zabilježbu postupka izvlaštenja u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.

Članak 34.

(1) Na temelju urednog prijedloga za izvlaštenje, a na prijedlog Ministarstva odnosno nadležnog tijela, upisat će se po službenoj dužnosti zabilježba postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama.

(2) Otudjenje nekretnine na kojoj je upisana zabilježba postupka izvlaštenja, kao i promjena drugih odnosa na nekretnini koja može biti od utjecaja na obveze korisnika izvlaštenja nema pravnog učinka prema korisniku izvlaštenja i trećim osobama.

Odlučivanje o prijedlogu za izvlaštenje

Članak 35.

Nakon obavljenog očevida, provedene usmene rasprave i izvođenja dokaza radi utvrđivanja činjenica i okolnosti potrebnih za određivanje naknade za izvlaštenu nekretninu Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučit će o prijedlogu za izvlaštenje.

Članak 36.

(1) Ako je u postupku vlasništvo utvrđeno kao neprijeporno i ako se vlasnik nekretnine ne protivi izvlaštenju, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo mora istodobno održati i usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade za nekretninu koja je predmet izvlaštenja.

(2) Ako se u postupku vlasništvo ne može utvrditi kao neprijeporno, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo donijet će rješenje o izvlaštenju kojim se obvezuje korisnika izvlaštenja da iznos utvrđene naknade za izvlaštenje položi na poseban račun.

Rješenje o izvlaštenju

Članak 37.

(1) Rješenje o izvlaštenju donosi Ministarstvo odnosno nadležno tijelo.

(2) Izreka rješenja o izvlaštenju kojim se prihvaća prijedlog za izvlaštenje sadrži:

- naznaku akta kojim je utvrđen interes Republike Hrvatske
- naznaku korisnika izvlaštenja
- naznaku nekretnine koja se izvlašćuje, uz navođenje zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka
- naznaku utvrđenog vlasnika i posjednika izvlaštene nekretnine i njegovo prebivalište ili sjedište (adresa)
- naznaku građevine ili radova radi čije se izgradnje, odnosno izvođenja radova nekretnina izvlašćuje
- obvezu vlasnika nekretnine da ju je dužan predati u posjed korisniku izvlaštenja, kao i rok predaje u posjed
- obvezu korisnika izvlaštenja glede naknade za izvlaštenu nekretninu: oznaku odgovarajuće zamjenske nekretnine s određivanjem roka predaje u posjed odnosno novčani iznos tržišne vrijednosti izvlaštene nekretnine, s rokom isplate koji ne može biti duži od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ili naznaku nagodbe ako je sklopljena sukladno članku 39. stavku 1. ovog Zakona
- obvezu korisnika izvlaštenja na isplatu zakonske zatezne kamate, tekuću od 30 dana od dana donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju do isplate
- nalog za upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju
- nalog za provedbu rješenja o izvlaštenju u zemljišnim knjigama
- nalog za brisanje hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava u zemljišnim knjigama
- odluku o troškovima postupka.

(3) Rješenje kojim se prihvaća prijedlog za nepotpuno izvlaštenje ustanovljenjem služnosti odnosno zakupa sadrži i naznaku dijela nekretnine na kojem se ustanovljava služnost odnosno zakup.

Troškovi postupka

Članak 38.

(1) Troškove postupka izvlaštenja snosi korisnik izvlaštenja, izuzev troškova postupka nastalih povodom žalbe vlasnika nekretnine koja nije usvojena, a koje snosi vlasnik nekretnine.

(2) Prilikom odlučivanja o troškovima postupka izvlaštenja odredit će se naknada samo onih troškova koji su bili potrebni za vođenje postupka. O tome koji su troškovi bili potrebni te o visini troškova odlučuje Ministarstvo odnosno nadležno tijelo ocjenjujući brižljivo sve okolnosti.

(3) Vrijednost predmeta u postupcima izvlaštenja je neprocjenjiva.

Nagodba

Članak 39.

(1) Korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine mogu do donošenja rješenja o izvlaštenju sklopiti nagodbu o obliku i visini naknade te o roku do kojeg je korisnik izvlaštenja dužan ispuniti obvezu u vezi s naknadom.

(2) Korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine mogu do okončanja postupka izvlaštenja sklopiti nagodbu kojom će sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje podobnu za upis u zemljišne knjige.

(3) Kad je nagodbom u potpunosti riješeno pitanje stjecanja prava vlasništva, ustanovljenja služnosti odnosno ustanovljenja zakupa na nekretnini za koju se predlaže izvlaštenje, postupak izvlaštenja će se obustaviti.

Stupanje u posjed izvlaštene nekretnine

Članak 40.

(1) Korisnik izvlaštenja stječe pravo na posjed izvlaštene nekretnine danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju ako je do tada prijašnjem vlasniku nekretnine isplatio naknadu određenu rješenjem o izvlaštenju, odnosno predao u posjed drugu odgovarajuću nekretninu.

(2) Ako do pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju korisnik izvlaštenja nije ispunio svoje obveze prema vlasniku nekretnine, pravo na posjed izvlaštene nekretnine steći će tek danom isplate naknade, ako se prijašnji vlasnik nekretnine i korisnik izvlaštenja drukčije ne sporazume.

Stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju

Članak 41.

(1) Korisnik izvlaštenja koji dokaže postojanje pravnog i opravdanog interesa odnosno vjerojatnost nastupa znatne štete može, u tijeku postupka izvlaštenja, podnijeti zahtjev za stupanje u posjed nekretnine za koju je podnesen prijedlog za izvlaštenje.

(2) Zahtjev se podnosi Ministarstvu odnosno nadležnom tijelu koje vodi postupak izvlaštenja.

(3) Uz zahtjev korisnik izvlaštenja mora dostaviti dokaz da je vlasniku nekretnine isplaćena sporazumno utvrđena naknada ili naknada u visini utvrđenoj nalazom i mišljenjem vještaka ili procjenom procjenitelja iz članka 47. stavka 2. ovog Zakona, odnosno da je taj iznos naknade uplaćen na poseban račun koji će, na zahtjev korisnika izvlaštenja, otvoriti javnopravno tijelo koje vodi postupak.

(4) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo odlučit će o zahtjevu iz stavka 1. ovog članka bez odgode.

(5) Odredba stavka 1. ovog članka ne primjenjuje se u slučajevima kada je predmet izvlaštenja stambena ili poslovna zgrada za koju korisnik izvlaštenja nije osigurao drugu odgovarajuću nekretninu.

(6) Iznimno korisnik izvlaštenja ne mora dokazivati postojanje pretpostavki iz stavka 1. ovog članka ako se radi o izgradnji građevine ili izvođenju radova javne infrastrukture, (kao što su javne ceste, željeznička infrastruktura te vodnogospodarska infrastruktura).

Članak 42.

(1) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je bez odgode, nakon provedene usmene rasprave, donijeti rješenje o zahtjevu za stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

(2) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo dužno je, na usmenoj raspravi, poučiti vlasnika nekretnine da:

- u slučaju odbijanja primanja naknade utvrđene rješenjem o izvlaštenju (kao predujma), danom održavanja usmene rasprave, prestaju teći kamate na utvrđenu naknadu
- da će se isplaćena naknada uračunati u naknadu za izvlaštenu nekretninu.

(3) Pouke iz stavka 2. ovog članka obvezno se navode u zapisniku o usmenoj raspravi.

(4) Rješenjem iz stavka 1. ovog članka nalaže se vlasniku nekretnine obveza predaje izvlaštene nekretnine u posjed korisniku izvlaštenja i rok predaje u posjed.

(5) Žalba protiv rješenja kojim se dopušta stupanje u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju ne odgađa izvršenje rješenja.

Članak 43.

(1) Ako je korisnik izvlaštenja stupio u posjed izvlaštene nekretnine prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a prijedlog za izvlaštenje bude odbijen, vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu štete koju mu je korisnik izvlaštenja nanio stupanjem u posjed nekretnine.

(2) Rješenje o odbijanju prijedloga za izvlaštenje iz stavka 1. ovog članka sadrži i obvezu korisnika izvlaštenja za vraćanje nekretnine u posjed vlasniku nekretnine u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti rješenja.

(3) Ako vlasnik nekretnine i korisnik izvlaštenja sporazumno ne riješe pitanje vraćanja isplaćene naknade, kao i naknade štete koja je nastala vlasniku nekretnine stupanjem u posjed, vlasnik nekretnine ili korisnik izvlaštenja mogu pokrenuti postupak pred redovnim sudom.

Registar izvlaštenih nekretnina

Članak 44.

(1) Ministarstvo vodi Registar izvlaštenih nekretnina koji će sadržavati podatke o načinu utvrđivanja interesa Republike Hrvatske, svrsi izvlaštenja, vrsti izvlaštenja, katastarskim česticama, katastarskim općinama u kojima se nalaze nekretnine, obliku i visini naknade i podatke o strankama.

(2) Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja registra iz stavka 1. ovog članka, načinu i rokovima dostave podataka, obrasce za dostavu podataka te načinu i zaštiti identiteta stranaka donijet će ministar nadležan za poslove pravosuđa.

Poništenje pravomoćnog rješenja o izvlaštenju

Članak 45.

(1) Na zahtjev prijašnjeg vlasnika izvlaštene nekretnine pravomoćno rješenje o izvlaštenju poništiti će se ako korisnik izvlaštenja u roku od pet godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine nije započeo izgradnju građevine ili izvođenje radova radi kojih je nekretnina izvlaštena, ili ako izvlaštenu nekretninu ne koristi sukladno članku 4. ovog Zakona. Rješenje o izvlaštenju ne može se poništiti nakon isteka sedam godina od njegove pravomoćnosti, odnosno od dana stupanja u posjed izvlaštene nekretnine.

(2) Rok iz stavka 1. ovog članka ne teče za vrijeme u kojem korisnik izvlaštenja nije mogao započeti građenje ili izvođenje radova zbog vanjskih, izvanrednih i nepredvidljivih okolnosti nastalih poslije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, a koje nije mogao spriječiti, otkloniti ili izbjeći, uz pretpostavku da je korisnik izvlaštenja ove

okolnosti, odmah po njihovu nastanku, pisanim podneskom prijavio tijelu koje je donijelo rješenje o izvlaštenju.

(3) Rješenje iz stavka 1. ovog članka donosi se nakon obavljenog očevida i provedene usmene rasprave.

(4) Rješenjem o poništenju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju odlučuje se i o predaji posjeda kada o tome ne postoji spor, a u slučaju spora o predaji posjeda i o imovinskim odnosima između korisnika izvlaštenja i vlasnika nekretnine odlučuje redovni sud.

(5) Na prijedlog prijašnjeg vlasnika izvlaštene nekretnine odnosno njegovih nasljednika obustavit će se postupak poništenja pravomoćnog rješenja o izvlaštenju, s time da po pravomoćnosti rješenja o obustavi postupka korisnik izvlaštenja može raspolagati izvlaštenom nekretninom bez ikakvih ograničenja.

GLAVA VI. NAKNADA ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU

Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu

Članak 46.

(1) Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se, u pravilu, davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu.

(2) Ako vlasnik nekretnine ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

(3) Naknada se utvrđuje kao tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.

Tržišna vrijednost nekretnine

Članak 47.

Tržišna vrijednost nekretnine je vrijednost nekretnine koja se izražava sukladno članku 25. stavku 2. ovog Zakona.

Građevina izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno protivno tom aktu

Članak 48.

(1) Vlasnik građevine nema pravo na naknadu za građevinu koja je izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno koja je izgrađena protivno tom aktu.

(2) Uklanjanje građevine odnosno ozakonjenje nezakonito izgrađene građevine iz stavka 1. ovog članka predstavlja prethodno pitanje za postupak izvlaštenja.

(3) Ako se u postupku izvlaštenja utvrdi da ne postoji izvršno rješenje o uklanjanju građevine iz stavka 1. ovog članka, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo prekinut će postupak izvlaštenja i zatražiti od građevinske inspekcije pokretanje postupka radi rješavanja tog pitanja prema posebnom propisu.

(4) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo prekinut će postupak izvlaštenja do okončanja postupka koji se vodi na temelju zakona kojim je uređeno postupanje s nezakonito izgrađenim građevinama.

(5) Postupak prekinut radi rješavanja prethodnog pitanja nastaviti će se kad odluka o tom pitanju postane pravomoćna.

(6) Odredbe stavaka 1. do 5. ovog članka ne odnose se na građevine izgrađene do 15. veljače 1968.

(7) Postupak izvlaštenja neće se prekinuti ako su korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine suglasni da se naknada vrijednosti za nezakonito izgrađenu građevinu odredi primjenom pravila o određivanju tržišne vrijednosti nekretnine sukladno članku 11. ovog Zakona.

Troškovi ulaganja u nekretnine nakon obavijesti o podnesenom prijedlogu za izvlaštenje

Članak 49.

Vlasnik nekretnine nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u nekretnine koje je izvršio nakon što je obaviješten o podnesenom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili nužni za korištenje i održavanje nekretnine.

Usjevi i plodovi

Članak 50.

(1) Vlasnik nekretnine ima pravo sabrati usjeve i skupiti plodove koji su sazreli u vrijeme stupanja u posjed korisnika izvlaštenja.

(2) Ako vlasnik nekretnine stupanjem u posjed korisnika izvlaštenja neće biti u mogućnosti sabrati usjeve i skupiti plodove, pripada mu pravo na naknadu za usjeve i plodove prema uobičajenoj veleprodajnoj cijeni tih usjeva i plodova u vrijeme stupanja u posjed korisnika izvlaštenja.

Naknada za ustanovljenje služnosti

Članak 51.

(1) Za ustanovljenje služnosti naknada se određuje u iznosu za koji je zbog ustanovljenja služnosti umanjena tržišna vrijednost nekretnine.

(2) Za eventualnu štetu nastalu ustanovljenjem služnosti korisnik izvlaštenja odgovara vlasniku nekretnine prema općim pravilima o odgovornosti za štetu.

Naknada za ustanovljenje zakupa

Članak 52.

(1) Za ustanovljenje zakupa naknada se određuje u visini zakupnine koja se postiže na tržištu.

(2) Naknada se može odrediti u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme trajanja zakupa ili u godišnjem iznosu.

(3) Pravo na naknadu vlasnik nekretnine stječe od dana kada je korisnik izvlaštenja stupio u posjed zemljišta.

(4) Za eventualnu štetu nastalu ustanovljenjem zakupa korisnik izvlaštenja odgovara vlasniku nekretnine prema općim pravilima o odgovornosti za štetu.

Naknada za privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta

Članak 53.

Naknada za privremeno uzimanje u posjed susjednog zemljišta određuje se u visini i na način kako je ovim Zakonom propisano za naknadu u slučaju ustanovljenja zakupa.

Posebni oblici i uvjeti naknade kada se zbog izvlaštenja znatan broj stanovnika mora iseliti

Članak 54.

(1) Ako je radi izgradnje građevine ili izvođenja radova potrebno izvlastiti nekretnine zbog čega bi se znatan broj stanovnika morao preseliti iz područja u kojem se izvlaštene nekretnine nalaze, posebnim zakonom uredit će se posebni oblici i uvjeti naknade, kao i uređenje svih odnosa vezanih uz preseljenje vlasnika i njihovih obitelji.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka korisniku izvlaštenja ne mogu se izvlaštene nekretnine predati u posjed dok prema vlasnicima ne ispuni obveze određene na temelju posebnog zakona.

Prestanak hipoteke, služnosti i drugih stvarnih prava

Članak 55.

(1) Danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju na izvlaštenim nekretninama prestaju hipoteka, služnost i druga stvarna prava.

(2) Ako je na izvlaštenoj nekretnini postojala hipoteka, korisnik izvlaštenja dužan je odgovarajući iznos naknade položiti u banci na poseban račun, osim u slučajevima kada je vlasniku nekretnine opterećene hipotekom dana na ime naknade druga nekretnina u kojem slučaju hipoteka prelazi na tu nekretninu.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka banka će isplatiti naknadu vlasniku nekretnine, odnosno naknadu nositelju stvarnog prava samo na temelju pisanog sporazuma sklopljenog između vlasnika nekretnine i nositelja stvarnog prava na toj nekretnini na kojem je potpise ovjerio javni bilježnik ili na temelju sudske odluke o uređenju imovinskih odnosa o tražbini nositelja stvarnog prava prema prijašnjem vlasniku nekretnine, a koje stvarno pravo je prestalo izvlaštenjem.

(4) Za sve eventualne sporove nastale iz odredbe stavka 3. ovog članka određuje se stvarna nadležnost općinskog suda prema mjestu gdje se nalazi nekretnina.

Uknjižba prava vlasništva i drugih stvarnih prava

Članak 56.

Uknjižba prava vlasništva i drugih stvarnih prava na izvlaštenoj nekretnini, kao i na nekretnini koja je dana na ime naknade vlasniku nekretnine, upisat će se na zahtjev korisnika izvlaštenja ili vlasnika nekretnine na temelju pravomoćnog rješenja o izvlaštenju i dokaza o isplaćenju naknadi u iznosu određenom rješenjem o izvlaštenju odnosno dokaza o stjecanju prava vlasništva vlasnika nekretnine na drugoj odgovarajućoj nekretnini.

GLAVA VII.

NAKNADA ZA NEKRETNINE ZA KOJE SE, PO POSEBNOM PROPISU, SMATRA DA SU IZVLAŠTENE

Članak 57.

(1) Za nekretnine za koje je stranoj osobi prestalo pravo vlasništva na temelju članka 358. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i nekretnine koje strana osoba ne može steći nasljeđivanjem na temelju članka 358. stavka 3. toga Zakona naknada se, po zahtjevu strane osobe, određuje u postupku i na način propisan ovim Zakonom.

(2) Obveznik isplate naknade je Republika Hrvatska.

(3) Strana osoba ostvaruje pravo na naknadu na temelju pravomoćnog rješenja kojim joj je prestalo pravo vlasništva odnosno pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju kojim joj je utvrđeno pravo na naknadu.

Članak 58.

(1) U slučaju proširenja granice pomorskog dobra izvan granice koja se po samom zakonu kojim se uređuje pomorsko dobro smatra pomorskim dobrom odnosno izvan granice određene aktom nadležnog tijela donesenog na temelju zakona kojim se uređuje pomorsko dobro, za nekretnine na koje je proširena granica naknada se, po zahtjevu prijašnjeg vlasnika, određuje u postupku i na način propisan ovim Zakonom.

(2) Obveznik isplate naknade je Republika Hrvatska.

(3) Prijašnji vlasnik ostvaruje pravo na naknadu na temelju akta o određivanju granica pomorskog dobra i ovjerovljenog geodetskog elaborata.

Članak 59.

(1) Po podnošenju urednog zahtjeva vlasnika za određivanje naknade iz članaka 57. i 58. ovog Zakona nadležno tijelo, po službenoj dužnosti, u roku od 30 dana od dana zaprimanja urednog zahtjeva, osigurava dokaze o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se traži određivanje naknade (nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja) odgovarajućom primjenom članka 27. ovog Zakona.

(2) U roku od osam dana od dana kada su osigurani dokazi o stanju i vrijednosti nekretnine nadležno tijelo zakazat će usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade, a radi pripremanja usmene rasprave strana osoba odnosno prijašnji vlasnik nekretnine iz članka 58. stavka 1. i obveznik naknade mogu, pisanim putem, podnijeti svoje ponude.

GLAVA VIII. PREKRŠAJNE ODREDBE

Članak 60.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 kuna do 5000,00 kuna kaznit će se za prekršaj fizička osoba ako:

- ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o odobrenju obavljanja pripremni radnji (članak 22. stavak 3. podstavak 3.)
- ometa ili ne dopušta obavljanje očevida radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje (članak 27. stavak 3.)
- ometa ili ne dopušta izvršenje rješenja o izvlaštenju stupanjem u posjed izvlaštene nekretnine (članak 37. stavak 2. podstavak 6. i članak 42. stavak 4.).

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 5000,00 kuna do 50.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj iz stavka 1. ovog članka pravna osoba.

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 5000,00 kuna do 15.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj iz stavka 1. ovog članka i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

GLAVA IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Donošenje provedbenog propisa

Članak 61.

Ministar nadležan za poslove pravosuđa donijet će pravilnik iz članka 19. stavka 2. i članka 44. stavka 2. ovog Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Dovršenje postupaka pokrenutih do stupanja na snagu ovog Zakona

Članak 62.

(1) Postupci pokrenuti do stupanja na snagu ovog Zakona dovršit će se prema odredbama Zakona o izvlaštenju (»Narodne novine«, br. 9/94., 35/94., 112/00. – OUSRH, 114/01., 79/06., 45/11. i 34/12.).

(2) Na postupke određivanja naknade za nekretnine ekspropirane ili depozirane sukladno ranijim propisima, koji do stupanja na snagu ovog Zakona nisu pokrenuti, primjenjivat će se odredbe ovog Zakona.

Stupanje na snagu

Članak 63.

(1) Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje važiti Zakon o izvlaštenju (»Narodne novine«, br. 9/94., 35/94., 112/00. – OUSRH, 114/01., 79/06., 45/11. i 34/12.).

(2) Do stupanja na snagu posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina iz članka 25. stavka 2. ovog Zakona, vrijednost nekretnine iz članka 25. stavka 1. ovog Zakona izražava se kao tržišna vrijednost nekretnine u novcu na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka ili procjenitelja.

Članak 64.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«, osim članaka 57., 58. i 59. ovog Zakona koji stupaju na snagu 1. siječnja 2016.

Klasa: 022-03/14-01/05

Zagreb, 30. svibnja 2014.

HRVATSKI SABOR

Predsjednik
Hrvatskoga sabora
Josip Leko, v. r.

